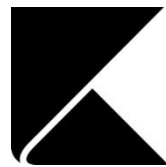


KARELIA-AMMATTIKORKEAKOULU
Metsätalouden koulutusohjelma

Marketta Arffman

METSÄTILOJEN HEHTAARIKOHTAISTEN HINTOJEN KEHITYS
v. 2005–2016 KARJALAN METSÄTILAT OY LKV:N
TOIMIALUEELLA

Opinnäytetyö
Maaliskuu 2017



Karelia
AMMATTIKORKEAKOULU

OPINNÄYTETYÖ
Maaliskuu 2017
Metsätalouden koulutusohjelma

Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
013 260 600

Tekijä
Marketta Arffman

Nimeke
Metsätilojen hehtaarikohtaisten hintojen kehitys v. 2005–2016 Karjalan Metsätilat Oy LKV:n toimialueella

Toimeksiantaja: Karjalan Metsätilat Oy LKV

Tiivistelmä

Karjalan Metsätilat Oy LKV on metsäkiinteistöjen välitykseen erikoistunut yhtiö, jonka omistaa Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala. Opinnäytetyön tarkoituksena oli laatia Karjalan Metsätilojen välittämien metsäkiinteistöjen hehtaarikohtaisten hintojen kehitys v. 2005–2016. Tavoitteena oli myös verrata tuloksia valtakunnalliseen hintakehitykseen.

Opinnäytetyö on tutkimukselliselta luonteeltaan kvantitatiivinen. Aineisto koostui v. 2005–2016 tehdyistä metsäkiinteistöjen kaupoista, joiden tiedot löytyivät viidestä eri lähteestä. Kaikkien kauppojen tiedot taulukoitiin ja niitä käsiteltiin Excel-taulukkolaskentaohjelmassa.

Tulosten mukaan Karjalan Metsätilojen välittämien metsäkiinteistöjen vuotuinen lukumäärä on ollut nousussa ja yhtiö välittää ison osan Pohjois-Karjalassa myydyistä tiloista. Metsätilojen hehtaarikohtaiset hinnat ovat viimeisen 12 vuoden aikana nousseet keskimäärin noin 1 000 eurolla. Kehitys on valtakunnan tasolla samankaltainen.

Myytyjen metsätilojen keskimääräinen kuutiohintaa on yhteydessä männyn kantohintojen vaihteluun. Kuutiohinnan kehitys näyttää seuraavan kantohintoja noin vuoden viiveellä. Myynnissä olevat metsätilat ovat tutkimuksen mukaan yhä puustoisempia, joten kanto-
hintojen vaikutus korostuu metsätilan hintaan vaikuttavana tekijänä.

Kieli
suomi

Sivuja
29

Asiasanat
metsätilat, metsänarviointi, metsäkiinteistöjen välitys, hintakehitys



THESIS
March 2017
Degree Programme in Forestry
Karjalankatu 3
80200 JOENSUU
FINLAND
013 260 600

Author
Marketta Arffman

Title
The Development of Hectare Prices of Forest Estates from 2005 to 2016

Commissioned by
Karjalan Metsätilat Oy LKV

Abstract

Karjalan Metsätilat Oy LKV is a company that is specialized in the forest estate sales. It is owned by the Forest management association in North Karelia. The purpose of this study was to create the development of the hectare prices of the forest estates sold by Karjalan Metsätilat between 2005 and 2016. The aim also was to compare the results with the price development nationwide.

The study was quantitative by nature. The research data consisted of the forest estate selling prices and the other information of each trade between 2005 and 2016. The data was tabulated and analyzed in the Excel spreadsheet.

It was found that the annual number of the forest estates sold by Karjalan Metsätilat has been increasing and the company sells the majority of the forest estates sold in North Karelia. The hectare prices of the forest estates have increased approximately 1000 euros during the last 12 years, which is similar to the national development.

In addition, it was discovered that the average prices per cubic meter were connected to the variation of pine roundwood prices. The development of the cubic meter prices seems to follow the roundwood prices with one-year delay. According to the research, the forest estates that are for sale contain more and more growing stock volume. Therefore, the impact of the roundwood prices is more significant as the factor of the price of a forest estate.

Language
Finnish

Pages
29

Keywords
forest estate, forest valuation, price development

Sisältö

1 Johdanto	5
2 Metsätilan kauppa	6
2.1 Metsätilan arvon määrittäminen.....	6
2.1.1 Summa-arvomenetelmä.....	6
2.1.2 Tuottoarvomenetelmä	7
2.1.3 Kauppa-arvomenetelmä	8
2.1.4 Metsän arvoon vaikuttavat erityistilanteet	9
2.2 Kauppahintojen vaihteluun vaikuttavat tekijät.....	10
2.3 Metsäkiinteistöjen välitys.....	10
2.3.1 Metsäkiinteistöjä välittävät yritykset	11
2.3.2 Karjalan Metsätilat Oy LKV	12
2.4 Metsäsijoittaminen	13
3 Tutkimuksen tavoitteet.....	14
4 Aineisto ja tutkimusmenetelmät.....	14
5 Tulokset ja tulosten tarkastelu.....	16
5.1 Metsäkiinteistöjen kaupat v. 2005–2016.....	16
5.2 Metsätilojen hintakehitys	18
5.3 Hintakehityksen vertailu valtakunnan tilastoihin.....	20
5.4 Kantohintojen kehitys suhteessa myytyihin metsätiloihin.....	22
5.4.1 Männyn kantohintojen kehitys.....	22
5.4.2 Kantohintojen vaikutuksen viive.....	23
5.5 Kuutiometrihehtaarit	24
6 Pohdinta	26
Lähteet.....	28

1 Johdanto

Yksityisten metsäkiinteistöjen kauppa on käynyt vilkkaana viime vuosina. Yksi myyntihalukkuuteen vaikuttavista tekijöistä on yksityismetsänomistuksen rakennemuutos; yhä useampi metsänomistaja ei asu omistamansa tilan läheisyydessä. Metsänomistusta on perinteisesti leimannut se, että metsät pysyvät suvussa eli ne saadaan joko perintönä tai sukupolvenvaihdon seurauksena. (Hänninen 2008, 28–31.)

Vapailla markkinoilla myynnissä olevien tilojen osuus kasvaa. Myös ostajia löytyy, sillä metsiin sijoittaminen on kasvattanut suosiotaan. Sijoitustoimintaa kuitenkin hankaloittaa se, ettei metsätilan arvon määrittämiseen ole olemassa yksiselitteistä ratkaisua. Metsäkiinteistön kauppahinnan muodostuminenkin on monen tekijän summa.

Metsätilat vaihtavat omistajaa vilkkaasti myös Pohjois-Karjalassa. Vuonna 2015 maakunnassa solmittiin Suomen maakunnista neljänneksi eniten metsäkiinteistökauppoja (Maanmittauslaitos 2015). Karjalan Metsätilat Oy LKV välittää suuren osan Pohjois-Karjalassa myynnissä olevista metsätiloista. Yhtiö toimii yhteistyössä Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjalan kanssa.

Karjalan Metsätiloja kiinnostaa selvittää yhtiön kautta välitettyjen metsäkiinteistöjen hehtaarikohtaisten hintojen kehitys vuosina 2005–2016. Yhtiön toiminta-aikana on tapahtunut metsänhoitoyhdistysten fuusioitumisia ja käytössä olevat ohjelmat ovat vaihtuneet. Näin ollen 12 viime vuoden aikana tehdyistä tilakaupoista on tehtävä yhtenäiset tilastot, jotta vuosittaista kehitystä ja vaihtelua voidaan vertailla keskenään. Vertailua tehdään myös koko Suomen sekä Pohjois-Karjalan maakunnan hintakehitykseen.

Lisäksi opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää Karjalan Metsätilojen kautta tehtyjen metsäkiinteistökauppojen vuosittaiset lukumäärät, myytyjen metsätilojen puuston määrän kehitys sekä kuutiohinnan vaihtelut. Kuutiohintojen muutoksia tarkastellaan suhteessa männyn kantohintojen kehitykseen. Lopuksi selvitetään myytyjen metsäkiinteistöjen rakennetta ja hintaa kuutiometrihehtaari-käsitteen avulla.

2 Metsätilan kauppa

Metsätilan myyntiin päädytään yleensä, kun metsäasioiden hoitoon ei ole aikaa tai kiinnostusta ja metsänomistus tuntuu rasitteelta. Yhteisomistuksessa oleva tila saatetaan myydä myös yhteishallinnon ongelmien vuoksi. Metsätila pyritään myymään kokonaisuutena, mutta osittaminen voi tulla kysymykseen, jos tilalla on esimerkiksi tontti tai muita erityisarvoja. (Kiviniemi & Havia 2011, 240.)

Hintapyyntö määritetään sellaiseksi, että se vastaa sekä metsätilan käypää arvoa että myyjän toivomuksia. Ostaja taas tekee sijoituspäätöksen investoimisesta metsäomaisuuteen, mikäli taustalla on taloudellinen näkökulma. (Paananen, Uotila, Liljeroos & Tilli 2009, 20–21.) Kärkkäisen (2012, 64) mukaan metsätilan hinta on ollut oikea, kun sekä myyjä että ostaja ovat tyytyväisiä tehtyyn kauppaan.

2.1 Metsätilan arvon määrittäminen

Metsäkiinteistön taloudellisen arvon määrittästä tarvitaan useimmiten silloin, kun kiinteistön omistussuhteissa tapahtuu muutoksia. Tyypillisesti tilakauppoja ja muita metsänomistajien välisiä omistusjärjestelyitä varten määritetään metsäomaisuuden käypä arvo eli markkina-arvo.

Koska suuri osa metsätilojen kaupoista on sukulaisten välisiä, ei saada tarpeeksi luotettavaa vertailutietoa markkina-arvon määrittämiseen, jotta se voitaisiin tehdä suoraan kauppahintoihin perustuvana kauppa-arvona. (Paananen ym. 2009, 20–24.) Sen vuoksi metsän arvon määrittämiseen on olemassa monia vaihtoehtoisia menetelmiä, joista summa-arvomenetelmä on vakiintunein. Muita menetelmiä metsän arvon määrittämiseksi ovat mm. tuottoarvomenetelmä ja kauppa-arvomenetelmä.

2.1.1 Summa-arvomenetelmä

Summa-arvomenetelmä perustuu kohteen osien arvojen summaan. Jotta päästään markkina-arvoon, on saadulle summa-arvolle tehtävä niin sanottu kokonaisarvon korjaus. Airaksisen (2008, 32) mukaan summa-arvo perustuu metsän neljälle eri vaiheelle, jotka kukin edustavat tiettyä taloudellista tilannetta. Ensimmäisenä tulee metsän kasvatukselle perustan luova maapohja, jonka arvo on pysyvä. Taimikolla ei ole hakkuuarvoa ja se on omaisuusosa, joka tulee tuottamaan vasta tulevaisuudessa. Nuorella kasvatusmetsällä sen

sijaan on matala hakkuuarvo ja lisäksi odotusarvo lähitulevaisuudessa. Viimeisen vaiheen muodostaa välittömästi saatavissa olevia tuloja tuottava hakkuukypsä tukkipuusto.

Jotta yksittäisten metsiköiden omaisuusosa-arvot pystytään määrittämään, on olemassa valmiiksi laskettuja taulukkoarvoja, jotka sisältävät arvot maapohjalle ja taimikoille. Lisäksi ne antavat odotusarvokertoimet ja -lisät kasvatusmetsille. Taulukot on laskettu metsäkeskusalueittain puulajien ja kangasmaiden kasvupaikkojen mukaan. (Paananen ym. 2009, 48.) Puuston hakkuuarvon laskennassa käytetään yleensä kymmenen vuoden nimellisiä kantohintoja, jotka on muunnettu reaalisiksi tukkuhintaindeksillä (Airaksinen 2008, 34).

Kokonaisarvon korjaus tehdään erillisarvojen summaan markkina-arvoon pääsemiseksi, koska pelkkä summa-arvo johtaa yleensä liian korkeaan arvoon toteutuneisiin kauppahintoihin verrattuna. Kokonaisarvon korjaus vaihtelee kohteen mukaan ja siihen vaikuttavat monet eri tekijät. Arvoa alentavia tekijöitä ovat mm. puuston huono laatu, taimikoiden suuri osuus, tilan epäedullinen sijainti, soiden suuri osuus, huonot korjuu- ja kuljetusolosuhteet sekä metsänhoitorästit. Arvoa nostavia tekijöitä ovat sen sijaan mm. välittömästi hakattavissa olevan puuston suuri osuus, hyvä tiestö ja erityisarvot, kuten rantaan rajoittuvuus tai tonttiarvo. Metsätilojen arvioinneissa kokonaisarvon korjaus jää yleensä miinusmerkkiseksi, ollen keskimäärin 20–30 prosentin luokkaa. (Paananen ym. 2009, 55–57.)

2.1.2 Tuottoarvomenetelmä

Tuottoarvoajatuksessa lähdetään yleensä liikkeelle sijoittajan näkökulmasta. Menetelmän avulla pystytään ennustamaan metsän tuottoa pitkälläkin aikavälillä, kunhan metsävaaroista on saatu melko tarkat tiedot. Sijoitukselle on määriteltävä tuottovaade ts. korko tai vaihtoehtoisia vaateita; tuottoarvoja lasketaan yleensä usealla korkotasolla. (Paananen ym. 2009, 29.)

Tuottoarvomenetelmän periaatteena on, että metsän arvo määritetään tulevaisuudessa saatavien tuottojen ja kustannusten nykyarvojen erotuksena. Sitä kutsutaan myös netto-tuottojen nykyarvoksi. Tuottoja ovat pääasiassa hakkuutulot ja kustannuksia mm. uudistamis- ja taimikonhoitokustannukset sekä hallintokulut. Tuotot ja kustannukset diskontataan arviointihetkeen, jotta saadaan selville niiden nykyarvo ja huomioitua aikatekijän

vaikutus. Tuottoarvon laskentaa varten tarvitaan tiedot laskenta-ajalle sijoittuvista hakuista, metsänhoitotoista ym. tulevista tuotoista ja menoista. Lisäksi on tiedettävä kanto-hinnat puutavaralajeittain ja laskentakorko. (Paananen ym. 2009, 36–37.)

Tuottoarvomenetelmässä tuottoarvon laskenta perustuu siis metsän kasvun ja tuotoksen ennustamiseen pitkällä aikavälillä, joka on yleensä vähintään metsäsuunnitelman talouskauden pituinen. Käytettävä korko vaikuttaa voimakkaasti tuottoarvolaskennan tulokseen, koska diskonttausajat ovat pitkiä. Metsän tuottoarvo on sitä korkeampi, mitä alemmalla korkoa käytetään. Laskentakorkona käytetään yleensä vaihtoehtoisen sijoituksen reaalista korkoa. (Paananen ym. 2009, 38–40.)

Paanasen ym. (2009, 42–43) mukaan tuottoarvomenetelmää sovelletaan perinteisesti suurten metsäalueiden arvon määrittämiseen. Sitä voidaan kuitenkin käyttää myös pienemmillä metsätiloilla, kun halutaan arvioida sijoituksen kannattavuutta. Tuottoarvolaskelmalla haetaan tässä tapauksessa investointiarvoa, jonka sijoittaja on omalla tuottovaatimuksellaan valmis maksamaan metsästä. Tuottoarvomenetelmää sovelletaan myös summa-arvomenetelmässä, sillä osa erillisarvojen laskennasta perustuu tuottoarvolaskennalle.

Maanmittauslaitoksen julkaisussa (2011) on tutkittu, kuinka markkinapohjainen tuottoarvomenetelmä soveltuu metsäkiinteistöjen markkina-arvon määrittämiseen, sillä tuottoarvomenetelmän ongelmana on yleisesti ollut laskentakoron valinta. Kauppahinta-aineiston perusteella saatiin analysoitua sisäiset korot, jotka metsäkiinteistömarkkinoilla ovat esiintyneet. Tulosten mukaan laskennalliset korot vaihtelivat huomattavasti tilan puuston keskitalavuudesta riippuen. Vähäpuustoisten tilojen keskimääräiseksi koroksi saatiin 3,2 %, kun taas runsaspuustoisten metsäkiinteistöjen sisäinen korko nousi lähes 6 prosenttiin.

2.1.3 Kauppa-arvomenetelmä

Kauppa-arvomenetelmää käytetään yleisesti kiinteistönarvioinnissa ja se onkin suosituin menetelmä kaikkialla maailmassa. Tämä menetelmä edellyttää, että arvioitavan kohteen kanssa on oltava tarpeeksi vertailukelpoista aineistoa. Menetelmän soveltaminen metsätilan arviointiin on haasteellista juuri sen vuoksi; myytävänä olevat kohteet vaihtelevat paljon ominaisuuksiensa puolesta ja lisäksi suuri osa metsäkiinteistöjen kaupoista on edelleen sukulaisten välisiä. (Airaksinen 2008, 29, 5.)

Tuottoarvomenetelmän tapaan kauppa-arvomenetelmässä metsä nähdään kokonaisuutena, jossa eri osia ei eroteta. Vertailukelpoisten metsätilakauppojen tärkeimpiä tunnuksia ovat tilan koko ja sijainti, metsävaratunnukset, käyttötarkoitus sekä markkinaolosuhteet. Lisäksi kaupan on oltava edustava eli ei-sukulaisten välinen. Kauppa-arvomenetelmän soveltamiseksi tarvittavaa vertailukelpoisen aineiston määrää ei ole missään tarkkaan määritetty. Edustavien tilakauppojen vähäisen määrän vuoksi on vertailukohteita haettava useamman kunnan alueelta, jossa metsän tuotto-olosuhteet ovat suunnilleen samat. Koska markkinatilanteet voivat vaihdella nopeasti, ei yli vuoden vanhoja kauppvoja tulisi käyttää vertailuun. (Paananen ym. 2009, 30–32.)

Kauppa-arvomenetelmä ei vielä ole vakiintunut metsätilojen arvioinnissa käytettäväksi menetelmäksi. Sen käyttömahdollisuuksia edistävät kuitenkin kiinteistökauppojen hintaseurantajärjestelmät ja metsävaratietojen saatavuus. Näiden tietojen pohjalta on mahdollista laatia kauppahintamalleja, joiden pohjalta voidaan määrittää kauppahintoja tai ennustaa hintakehitystä. (Paananen ym. 2009, 35.)

Metsäsijoituspalveluja tarjoava Suomen Sijoitusmetsät Oy käyttää arvonmääritysmenetelmänään tilan kauppa-arvoon perustuvaa tilastollista mallia. Perusteena menetelmän käyttämiselle on metsän arvon määrytyminen markkinoilla. Arvonmääritys pohjautuu toteutuneiden tilakauppojen lisäksi tilojen metsävaratietoihin. Yhtiö kertoo menetelmän pohjana olevan yli 1 000 tilakauppaa ja keskimääräinen poikkeama ennusteissa on alle 1 %. (Suomen Sijoitusmetsät Oy, 2017.)

2.1.4 Metsän arvoon vaikuttavat erityistilanteet

Edellä mainittujen metsän arvoon vaikuttavien tekijöiden lisäksi on olemassa monia erityistilanteita, jotka osaltaan määrittävät metsän arvoa. Metsäkiinteistön rajoittuminen järven tai joen rantaan on tyypillinen esimerkki tilanteesta, joka nostaa tilan käypää arvoa. Tärkeintä on selvittää kohteen kaavoitustilanne eli onko sille annettu rakennusoikeutta vahvistetusta yleis- tai asemakaavasta. Rantaan rajoittuvuus on jo itsessään erityisarvo, sillä se tuo virkistysarvoa mahdollistaessaan vesille pääsyn. (Paananen ym. 2009, 146–147.)

Metsäkiinteistön kaupassa voidaan tilan sisältämät metsät, maatalousmaat ja rakennukset myydä yhdessä tai erikseen. Pellon arvo vaihtelee sen mukaan, myydäänkö se tilakokonaisuuden osana vai lisäpeltona. Lisäksi vaikutusta on sijainnilla ja pellon muodolla sekä

esimerkiksi salaojituksella. Rakennukset ovat myytävillä metsätiloilla usein huonokuntoisia. Rakennuksille tulee lisäarvoa, jos ne soveltuvat vakinaiseen asumiseen, vapaa-ajan viettoon tai johonkin erikoistarkoitukseen. Rakennusten arvon määrittämiseen käytetään yleensä kustannusarvomenetelmää, joka perustuu kiinteistön rakentamis- ja hoitokustannuksiin sekä käytettävyyteen. (Paananen ym. 2009, 148–149, 155.)

Jos myytävänä oleva metsätila sijaitsee asutuskeskusten läheisyydessä tai hyvien kulkuyhteyksien varrella, syntyy lisäarvoa, vaikka kyse olisi kaavoittamattomasta maasta. Tällöin puhutaan rakennusmaan odotusarvosta. Asuinpientalotonttien arvo määritetään yleisesti kauppaa-arvomenetelmällä. Metsätilan erityisarvoihin luetaan myös maa-ainesten, kuten turpeen ja kiviainesten, käyttöönottomahdollisuus. (Paananen ym. 2009, 150–153.) Muita metsäkiinteistön arvoon vaikuttavia erityistilanteita voivat olla esimerkiksi osuudet yhteisiin alueisiin, kuten venevalkamat ja maa-ainesten ottoapaikat, tilan osuus yhteismetsään sekä virkistyskäyttömahdollisuudet (Paananen ym. 2009, 156).

2.2 Kauppahintojen vaihteluun vaikuttavat tekijät

Metsätilojen kauppahintojen vaihtelua on selitetty mm. metsävaratunnusten avulla. Tutkimusten mukaan puuston keskitilavuus on kauppahintojen vaihtelua eniten selittävä tekijä. Puunmyynnistä välittömästi saatavat nettotulot vaikuttavat metsätilakaupan rahoittamiseen. Huomioitava on myös metsänhoitotoimenpiteistä aiheutuvat menot. Kasvatettavien puustojen odotusarvot kertovat tulevaisuudessa saatavista tuloista. Puuntuotantoon vaikuttavat kasvupaikkatekijät kertovat puuston tuottokyvystä ja näin ollen vaikuttavat olennaisesti metsätilan kauppahinnan muodostumiseen. (Paananen ym. 2009, 106–107.)

Pitkällä aikavälillä metsätilojen kauppahintojen vaihtelun on huomattu seuraavan puunkantohintojen kehitystä; merkitystä on erityisesti kaupantekohetken kantohinnoilla. Tässä on kuitenkin otettava huomioon se, että myydyt tilat ovat yleensä keskimääräistä vähäpuustoisempia, sillä myyjä on usein tehnyt mahdolliset hakkuutoimenpiteet ennen tilasta luopumista. (Paananen ym. 2009, 103.)

2.3 Metsäkiinteistöjen välitys

Yksityismetsissä omistajanvaihdoksia tapahtuu vuosittain noin 12000–15000. Niistä suurin osa on sukulaistenvälisiä eli omistuksen siirto tehdään sukulaiskauppana, lahjana tai

perintönä. (Paananen 2008, 334.) Maanmittauslaitoksen kauppahintatilaston (2015) mukaan edustavia eli ei-sukulaisten välisiä yksinomaan metsämaata sisältäviä kiinteistökauppoja tehtiin viime vuonna koko maassa 3 201 kappaletta. Määrä on kuitenkin ollut nousussa: esimerkiksi viittä vuotta aiemmin vastaavia kauppoja oli maassamme 2 681 kappaletta.

Koska edustavien metsätilakauppojen määrä on kasvanut viime vuosina, on myös metsäkiinteistöjen välitykselle ollut yhä enemmän kysyntää. Yleensä perinteisillä kiinteistönvälittäjillä ei ole kokemusta metsätilan arvioinnista ja kaupasta, joten hintapyynnot voivat vaihdella huomattavan paljon. Tämän vuoksi metsäkiinteistöjen välitykseen on tullut mukaan metsäalan ammattilaisia, jotka ovat erikoistuneet kiinteistönvälitykseen. (Paananen ym. 2009, 281–282.)

2.3.1 Metsäkiinteistöjä välittävät yritykset

Metsäkiinteistöjä välittävät yksityismailla paitsi perinteiset kiinteistönvälitysyhtiöt myös metsäkiinteistöjen välitykseen erikoistuneet yritykset. Jotkut kiinteistönvälitysyhtiöt, kuten OP-Kiinteistökeskus, tarjoavat asiakkaalle metsätilan välitykseen liittyvät palvelut metsäalaan suuntautuneiden välittäjien avulla. Arvio metsätilan arvosta tilataan kuitenkin metsäalan ammattilaisilta. (OP-Kiinteistökeskus 2016.)

Ensimmäiset metsäkiinteistöjen välitykseen erikoistuneet yhtiöt syntyivät 1990-luvun alussa, kun metsänhoitoyhdistysten liitot perustivat yhtiöitä välittämään puuta sahoille ja vientiin. Puukauppakentällä tapahtuneiden muutosten ja lakimuutosten seurauksena yhtiöiden toiminta alkoi keskittymään kiinteistönvälitykseen. (Paananen ym. 2009, 282.) Nykyään eri puolilla Suomea on seitsemän metsänhoitoyhdistysten ja metsänomistajaliittojen omistuksessa olevaa metsä- ja maatilavälitykseen erikoistunutta kiinteistönvälitysluottamusta, jotka muodostavat valtakunnallisen Metsätilat.fi-ketjun (Metsätilat.fi 2016.)

Metsätilat.fi-ketjuun kuuluvien yhtiöiden yhteistyö alkoi vuonna 2005. Myynnissä olevat kohteet löytyvät saman verkko-osoitteen alta. Ketjuun kuuluvien yhtiöiden vahvuutena on paikallistuntemus, sillä välittäjät ovat suurelta osin metsänhoitoyhdistysten toimihenkilöitä, joilla on suoritettuna kiinteistönvälitykseen oikeuttava LKV-tutkinto. (Metsätilat.fi 2016.) Toiminnan yhtenäistämällä pyritään varmistamaan palvelun laatua ja saamaan asiakkaan luottamus. Myytävänä olevien tilojen tila-arviot laaditaan metsänhoitoyhdistysten toimesta samalla periaatteella koko maassa. (Paananen ym. 2009, 283.)

Monet Metsätilat.fi-ketjun yhtiöt ovat vakiinnuttaneet johtavan markkinaosuuden toimialueillaan. Eri puolilla maata löytyy kuitenkin kilpailevia metsäkiinteistöjen välitykseen erikoistuneita yrityksiä. Yksi uusimmista on OTSO Metsäpalvelujen metsäkiinteistökauppapalvelut, joka välittää metsätiloja lähes koko maassa (OTSO Metsäpalvelut 2016). Pienempiä paikallisia yrityksiä löytyy ympäri Suomea. Metsätiloja myydään toki edelleen myös ilman välittäjää. Perinteisten lehti-ilmoitusten lisäksi on viime vuosina noussut suosioon verkossa toimiva ilmainen osto- ja myyntipaikka Tori.fi, jossa on silloin tällöin ilmoituksia myös metsätiloista (Tori.fi 2016).

2.3.2 Karjalan Metsätilat Oy LKV

Opinnäytetyön toimeksiantajana on Karjalan Metsätilat Oy LKV, joka on metsäkiinteistöjen välitykseen erikoistunut kiinteistönvälitysyhtiö. Karjalan Metsätilat toimii Pohjois-Karjalan sekä Parikkalan kunnan Uukuniemen alueella. Yhtiö on perustettu vuonna 2004 kolmen metsänhoitoyhdistyksen – Pohjois-Karjalan, Raja-Karjalan ja Länsi-Karjalan – toimesta. Metsänhoitoyhdistysten fuusion seurauksena Keski-Karjala tuli mukaan yhtiön toimintaan virallisesti vuonna 2010. Karjalan Metsätilat on kokonaan metsänhoitoyhdistyksen omistuksessa ja se hankkii tarvitsemansa työpanoksen Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjalalta ostopalveluna. (Karjalan Metsätilat 2016.)

Karjalan Metsätilojen toiminnan tarkoituksena on täydentää metsänhoitoyhdistyksen palvelutarjontaa avustamalla metsänomistajia heidän metsäomaisuutensa hoidossa. Metsätilojen markkinointi ja siihen liittyvät palvelut onkin keskitetty LKV-yhtiölle. Metsätilojen ohella Karjalan Metsätilat välittää myös tontteja, maatiloja ja loma-asuntoja. Yhtiön palveluksessa on 15 metsäalan ammattilaista, jotka ovat suorittaneet kiinteistönvälitykseen tarvittavan LKV-tutkinnon. Heistä 13 välittää metsätiloja. (Karjalan Metsätilat 2016.)

Metsänhoitoyhdistyksen periaatteen mukaisesti ei yhtiön toiminnalla ole tarkoitus tavoitella liiketoiminnallista hyötyä; sen sijaan tavoitteena on tarjota metsänomistajille palvelukokonaisuus metsäkiinteistöjen osto- ja myyntitilanteissa. (Karjalan Metsätilat 2016.) Karjalan Metsätilat Oy LKV toimii osana valtakunnallista metsänomistajalähtöistä Metsätilat.fi-ketjua. Näin ollen yhtiö noudattaa ketjun laatimia yleisiä periaatteita kiinteistönvälitystoiminnassaan. (Metsätilat.fi 2016.)

Koska Karjalan Metsätiloilla on yhtiön toiminta-aikana tapahtunut muutoksia mm. fuusioitumisten ja ohjelmien vaihtumisen takia, ei metsäkiinteistöjen kaupoista ole ollut yh-

tenäisiä tilastoja. Tämän työn pääasiallisena tarkoituksena onkin tarkastella yhtiön välityksellä tehtyjen tilakauppojen vuotuista lukumäärää sekä laatia myytyjen metsätilojen hehtaarikohtaisen hinnan kehitys vuosille 2005–2016.

2.4 Metsäsijoittaminen

Metsän omistamista on perinteisesti arvostettu maassamme. Perhemetsätalous on vuosien varrella kadottanut vahvaa asemaansa, mutta metsään sijoittaminen muiden vaihtoehtoisten sijoituskohteiden rinnalla on kasvattanut suosiotaan erityisesti viime vuosina. Metsäsijoittamisessa olennaisinta on sopivan metsätilan löytäminen ja ostohinnan määräytyminen sijoittajan kannalta oikeaksi. Puun kantohintojen kehitys vaikuttaa sijoituksen tuottoon merkittävästi. Koska metsäteollisuuden investointien odotetaan lisäävän puun kysyntää, laskee metsäsijoitukseen vaikuttava kantohintariski. (Suomen Sijoitusmetsät Oy 2017.)

Yleensä metsäsijoittamisen kannattavuutta verrataan vaihtoehtoihin sijoituskohteisiin, kuten pörssiosakkeisiin tai vuokrattaviin asuntoihin. Sijoituksen tuotto vaikuttaa päätökseen olennaisesti. Myynissä olevat metsätilat ovat ominaisuuksiltaan erilaisia, mikä on huomioitava, kun sijoitusta tehdään. Tilaa, jonka puusto sisältää paljon nuorta kasvatusmetsää, pidetään usein parhaana sijoituskohteena, sillä kuitupuuvaiheessa olevat puut kasvavat maapohjasta riippuen nopeasti tukiksi, mikä nostaa tuottoa. Edellytyksenä toki on, ettei puuston odotusarvosta ole maksettu liikaa. (Paananen ym. 2009, 211–212.)

Uudet metsärahastot markkinoivat sijoituksen tuotoksi 5–7 %. Herralan (2016) Kauppa-lehdessä julkaistussa artikkelissa kerrotaan, että viime aikoina vallinneessa metsätilojen kysynnän nousussa ja metsärahastojen kasvussa on se vaara, että liian korkea ostohinta pilaa sijoituksen tuoton. Artikkelissa haastateltu Suomen Sijoitusmetsien toimitusjohtaja kertoo metsätilan keskimääräisen tuotto-odotuksen olevan 4,5 %; metsäsijoitus tarjoaa keskimäärin 4 % reaaliuoton, mutta tämän alle jää puolet metsätiloista. Metsä on yleensä pitkäaikainen sijoitus ja arvonnousun realisointi tilan myynnillä on hidasta (Kärkkäinen 2012, 61.)

Kärkkäisen (2012, 59) mukaan metsäsijoittaminen poikkeaa muista mahdollisista sijoituskohteista siltä osin, että vastuu sijoituksen tuotosta on sijoittajalla, sillä hän tekee päätökset metsänsä toimenpiteistä. Toisaalta ulkopuolista metsäasiantuntemusta voi käyttää apuna. Metsään on mahdollista sijoittaa myös ostamalla osuuksia yhteismetsästä, jolloin

päättöksenteosta vastaa hoitokunta. Metsäsijoituksen voi tehdä myös metsärahaston kautta tai ostamalla esimerkiksi jonkun metsää omistavan pörssiyhtiön osakkeita. (Paananen ym. 2009, 210–211.)

3 Tutkimuksen tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena oli saada käsitys Karjalan Metsätilojen kautta myytyjen metsäkiinteistöjen vuotuisista lukumääristä, hehtaariohtaisten hintojen vaihtelusta ja siitä, millainen kehitys on valtakunnallisiin tilastoihin verrattuna. Maanmittauslaitos julkaisee kaksi kertaa vuodessa kiinteistöjen kauppahintatilaston, josta käy ilmi myös yksinomaan metsämaata sisältävien kiinteistöjen kaupat koko maassa sekä maakunnittain. Tarkoituksena oli siis verrata, onko hehtaariohtaisten kauppahintakehityksessä samankaltaista vaihtelua sekä Pohjois-Karjalassa että koko Suomessa v. 2005–2015. Maanmittauslaitos ei vielä ole julkaissut vuoden 2016 tilastoja, joten se jää vertailun ulkopuolelle.

Tutkimuksen hypoteesina oli, että puun kantohintojen kehitys vaikuttaa metsäkiinteistöjen kauppahintoihin. Liikkeelle lähdettiin oletuksesta, että erityisesti kuitupuun kantohintojen vaihtelu heijastuu kauppahintoihin, sillä myynnissä olevat metsätilat ovat usein kehitysluokaltaan suurelta osin taimikkovaltaisia tai nuoria kasvatusmetsiä. Tarkoituksena oli verrata yhteyttä myös tukkipuun kantohintojen vaihteluihin.

Tutkimuksessa tarkasteltiin myös sitä viivettä, joka puun kantohintojen ja metsäkiinteistöjen kauppahintojen vaihteluissa mahdollisesti esiintyy. Mielenkiinnon kohteena oli siis selvittää, kuinka nopeasti puun kantohintojen vaihtelu heijastuu metsäkiinteistöjen kauppahintoihin. Lisäksi myytyjen metsätilojen hintakehitystä tarkasteltiin ”kuutiometrihehtaarien” avulla. Tarkoituksena oli tutkia keskimääristä hinnan kehitystä kahden tilakaupan eniten vaikuttavan komponentin yhdistelmän, puuston määrän ja pinta-alan, avulla.

4 Aineisto ja tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyö oli tutkimukselliselta luonteeltaan kvantitatiivinen eli määrällinen. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa muuttujat muodostetaan taulukkomuotoon, jotta aineistoa pys-

tytään käsittelemään tilastollisesti. Tuloksia kuvataan esimerkiksi taulukoiden ja diagrammien avulla. Näin aineistosta voidaan tehdä päätelmiä tilastolliseen analysointiin perustuen. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2013, 140.)

Opinnäytetyön aineisto koostui vuosina 2005–2016 tehdyistä metsäkiinteistöjen kaupoista, joiden tiedot löytyivät eri lähteistä. Mukaan otettiin vain edustavat eli ei-sukulais-ten väliset kaupat. Metsänhoitoyhdistys Keski-Karjalan aikana tehdyt tilakaupat (v. 2005–2009) ja niiden kauppahinnat löytyivät vain kauppakirjoista, joista ne piti etsiä yksitellen. Kaupat tilastoitiin yhdessä samoina vuosina Karjalan Metsätilojen kautta myytyjen tilojen kanssa. Näistä kaupoista tietoja saatiin toimeksiantopäiväkirjoista. Tutkimusta varten tarvittavat tilakohtaiset kokonaispuusto- ja pinta-alatiedot oli etsittävä metsänhoitoyhdistyksessä käytössä olevasta Silvadatan Tila-arvio-ohjelmasta.

Vuosien 2010–2013 tilakaupoista saatiin tietoja toimeksiantopäiväkirjoista sekä Tila-arvio-ohjelmasta. Uusimmat eli v. 2014–2016 tehdyt kaupat ja niiden tiedot on syötetty metsätilat.fi-sivuston ohjelmaan, josta löytyivät kaikki kiinteistöön ja sen kauppaan liittyvät tiedot. Kaiken kaikkiaan aineistoa oli siis kerättävä viidestä eri lähteestä, kun mukaan lasketaan myös toimintakertomukset. Tämän vuoksi aineiston saaminen käsiteltävään muotoon oli koko tutkimuksen työläin vaihe. Tiedot taulukoitiin Excel-tilukkolaskentaohjelmaan, jossa niitä pystyttiin käsittelemään.

Joka vuodelle laskettiin metsäkiinteistökauppojen lukumäärä. Ne kaupat, jotka sisälsivät jotain muutakin kuin metsää, esimerkiksi peltoa, tontteja tai rakennuksia, tilastoitiin mukaan vain vuosittaiseen kauppojen lukumäärään. Niitä ei siis käsitelty tutkimuksessa, ellei metsän osuus hinnasta sekä kokonaispinta-alasta ollut tiedossa. Näin ne eivät päässeet vääristämään tuloksia.

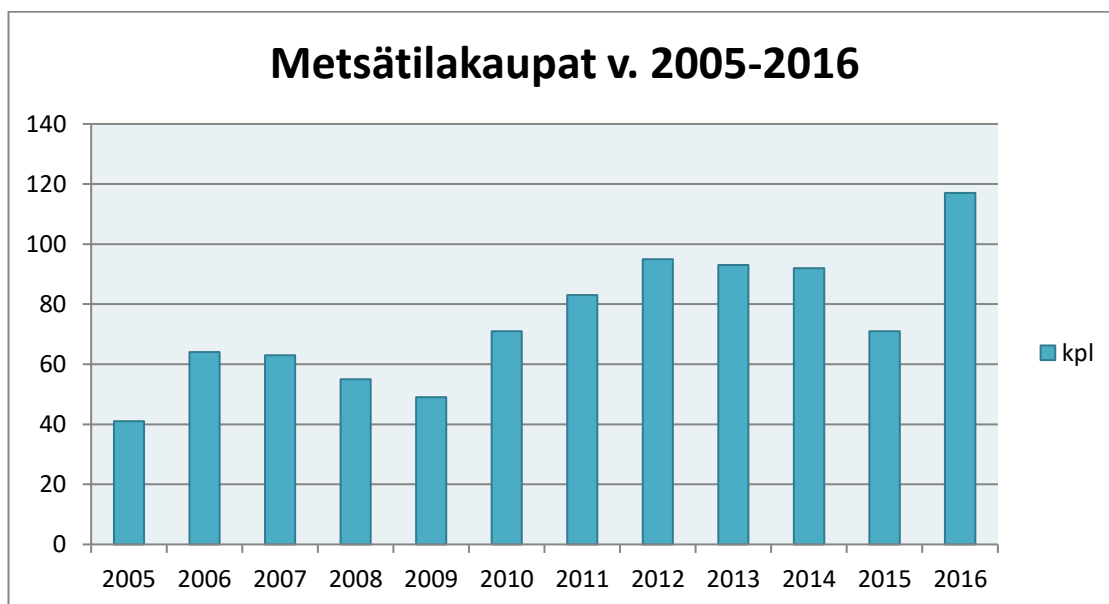
Tärkeimmät kauppakohtaiset tiedot olivat kauppahinta ja metsän osuus hinnasta, pinta-ala sekä kokonaispuusto. Näistä tunnuksista voitiin johtaa mm. hehtaarikohtainen keskihinta, puuston tilavuus hehtaaria kohden sekä hinta kuutiometriä kohden. Lisäksi kertomalla keskenään myydyin metsätilan puuston määrä ja pinta-ala saatiin selville ”kuutiometrihehtaari”, jonka hintaa tutkimuksessa tarkasteltiin.

5 Tulokset ja tulosten tarkastelu

Seuraavaksi esitellään tuloksia vuosina 2005–2016 Karjalan Metsätilojen kautta myytyjen metsäkiinteistöjen kauppojen lukumäärästä ja hintakehityksestä. Lisäksi tehtyjä tilakauppoja verrataan valtakunnan tilastoihin sekä tarkastellaan kantohintojen ja kuutiometrihehtaarien kehitystä.

5.1 Metsäkiinteistöjen kaupat v. 2005–2016

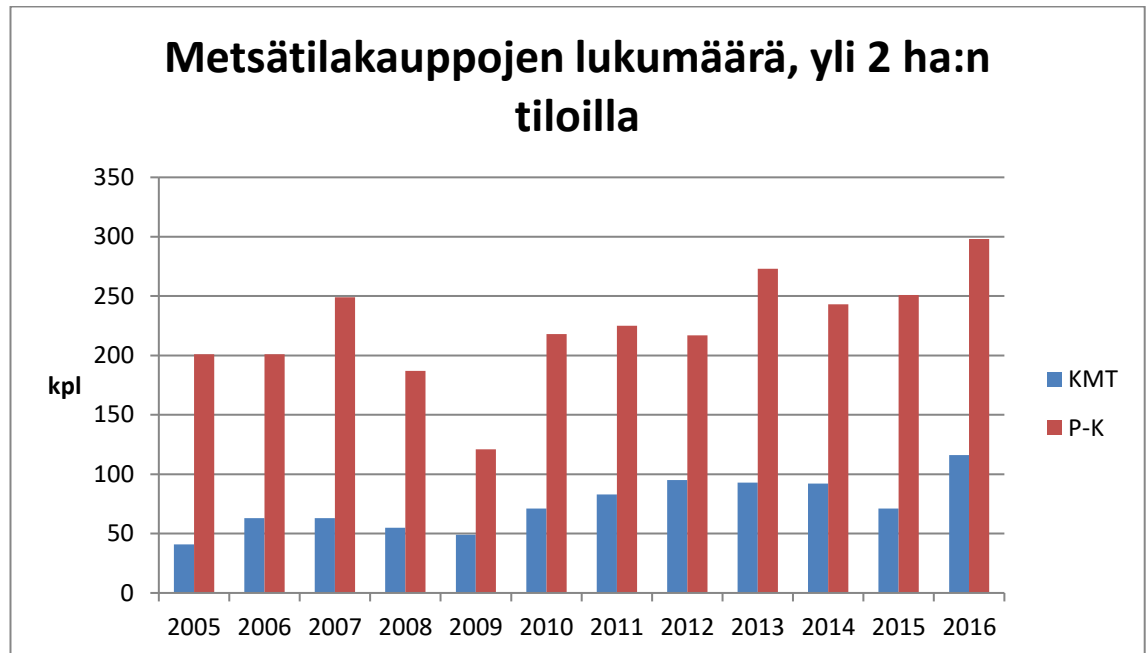
Kuviossa 1 on esitetty Karjalan Metsätilojen kautta tehtyjen metsäkiinteistökauppojen lukumäärä vuosina 2005–2016. Viimeisten 12 vuoden aikana Karjalan Metsätilojen välittämien metsätilojen lukumäärä on pääsääntöisesti ollut nousussa. Erityisesti vuosina 2012–2014 ovat metsätilat vaihtaneet omistajaa vilkkaasti. Vuonna 2005 metsäkiinteistöjä välitettiin 41 kappaletta, kun taas viime vuonna metsätilakauppojen lukumäärä oli ennätyksellisen korkea, 117 kappaletta.



Kuvio 1. Karjalan Metsätilojen kautta tehtyt tilakaupat v. 2005–2016.

Karjalan Metsätilat välittää ison osan Pohjois-Karjalassa tehdyistä metsätilakaupoista. Kuvioon 2 on koottu Karjalan Metsätilojen välittämät kaupat suhteessa koko maakunnassa tehtyihin kauppoihin yli kahden hehtaarin kokoisten metsätilojen kohdalla. Pohjois-Karjalassa myytyjen metsätilojen lukumäärät (P-K) on saatu Maanmittauslaitoksen kauppahintatilastoista. Kuvioista voidaan havaita, että Karjalan Metsätiloilla (KMT) on ollut

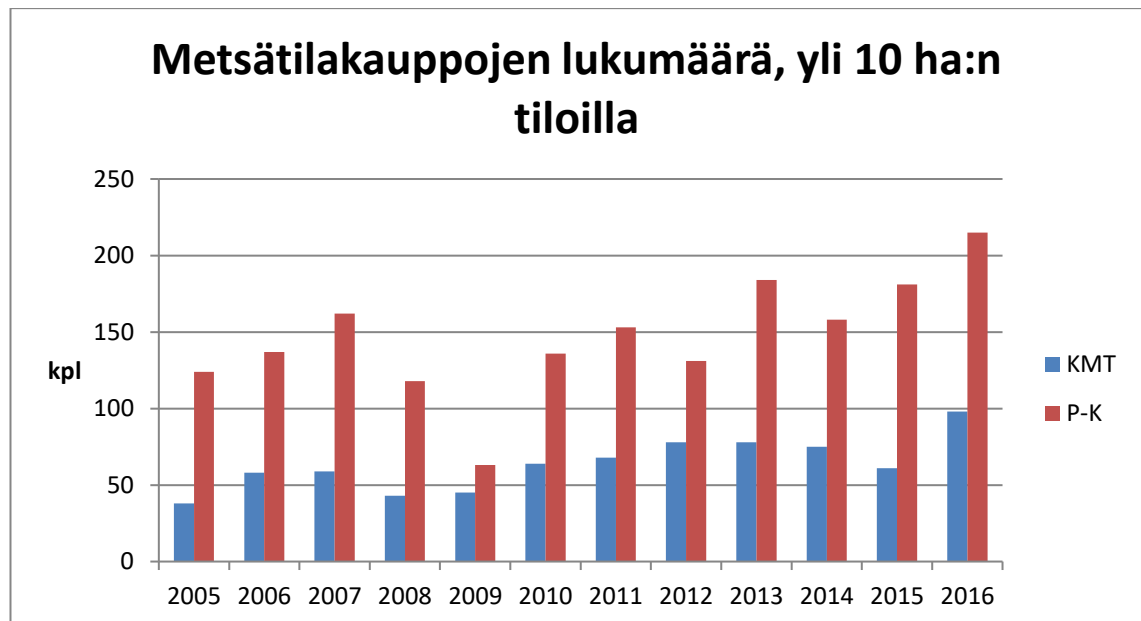
tasaisen varma osuus maakunnassa myydyistä yli 2 hehtaarin kokoisista metsäkiinteistöistä. 12 viime vuoden aikana osuus on ollut keskimäärin 33 prosenttia, vaihdellen 20 prosentista 44 prosenttiin.



Kuvio 2. Karjalan Metsätilojen kautta tehdyt yli 2 hehtaarin tilakaupat verrattuna koko Pohjois-Karjalaan v. 2005–2016.

Vuonna 2016 Pohjois-Karjalassa tehtiin edustavia, yli 2 hehtaarin kokoisia metsätilakauppoja 298 kappaletta, mikä on selvästi eniten tarkastelujakson aikana. Karjalan metsätilojen kautta tehtiin 39 % kaikista viime vuoden vähintään kahden hehtaarin suuruista metsäkiinteistökaupoista.

Karjalan Metsätilojen välittämät metsäkiinteistöt ovat pääasiassa yli 10 hehtaarin kokoisia. Yleensä ei koeta tarpeellisena antaa pientä tilaa kiinteistönvälitysyhtiön myytäväksi tai halutaan välttää suhteessa korkeampaa välityspalkkiota. Vuosittain pienempiä tiloja tulee välitettäväksi muutamia. Kuviossa 3 vertaillaan Karjalan Metsätilojen välittämien metsäkiinteistöjen lukumäärää koko maakunnassa tehtyjen tilakauppojen lukumäärään yli 10 hehtaarin kokoisilla tiloilla.



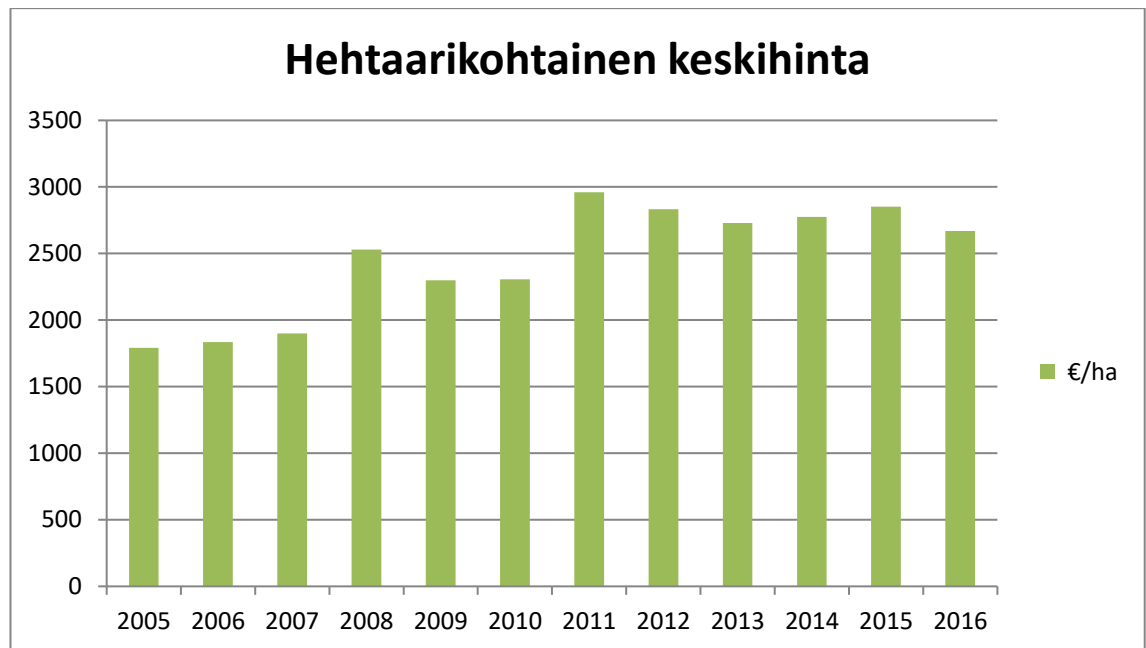
Kuvio 3. Karjalan Metsätilojen kautta tehdyt yli 10 hehtaarin tilakaupat verrattuna koko Pohjois-Karjalaan v. 2005–2016.

Kuviosta on havaittavissa, että koko Pohjois-Karjalassa tehdyistä yli 10 hehtaarin metsätilakaupoista Karjalan Metsätilojen osuus on suuri. Keskimäärin yhtiön kautta on tarkastelujakson aikana tehty 45 % koko maakunnan metsäkiinteistökaupoista. Vuonna 2009 Karjalan Metsätilojen osuus on ollut suurin viimeisen 12 vuoden aikana; jopa 71 % kaikista yli 10 hehtaarin kaupoista oli yhtiön tekemiä.

Maanmittauslaitoksen julkaiseman kiinteistöjen kauppahintarekisterin mukaan koko maassa v. 2005–2016 myytyjen metsätilojen lukumäärä on ollut pääasiassa hienoisessa nousussa, muutamia poikkeusvuosia lukuun ottamatta. Kun tehtyjä metsätilakauppoja oli v. 2005 koko maassa 2698 kappaletta, oli vuoden 2016 vastaava lukumäärä 3493. Pohjois-Karjalan osuus on vuosittain noin 7-8 % koko Suomessa tehdyistä metsäkiinteistöjen kaupoista.

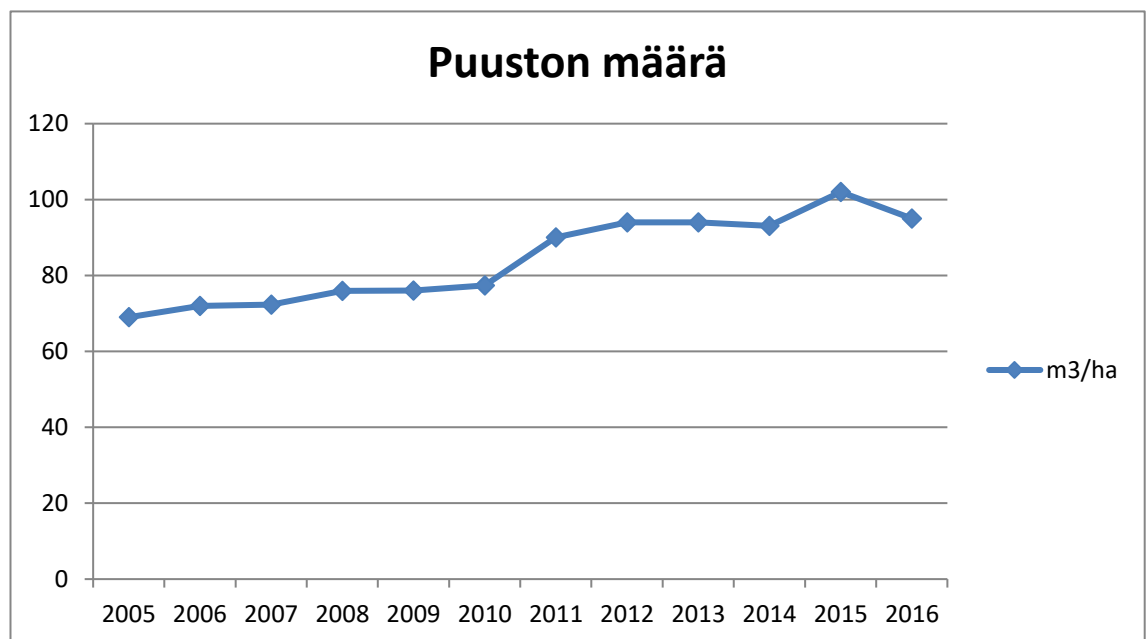
5.2 Metsätilojen hintakehitys

Karjalan Metsätilojen välittämien metsäkiinteistöjen keskihinta hehtaaria kohden on noussut 12 viime vuoden aikana. Kuviossa 4 on kuvattuna hintojen vaihtelut vuosittain. Alimmillaan hehtaarikohtainen keskihinta oli vuonna 2005 (1792 €/ha). Kalleinta hintaa hehtaaria kohden on maksettu v. 2011, jolloin keskihinta nousi 2960 euroon hehtaarilta.



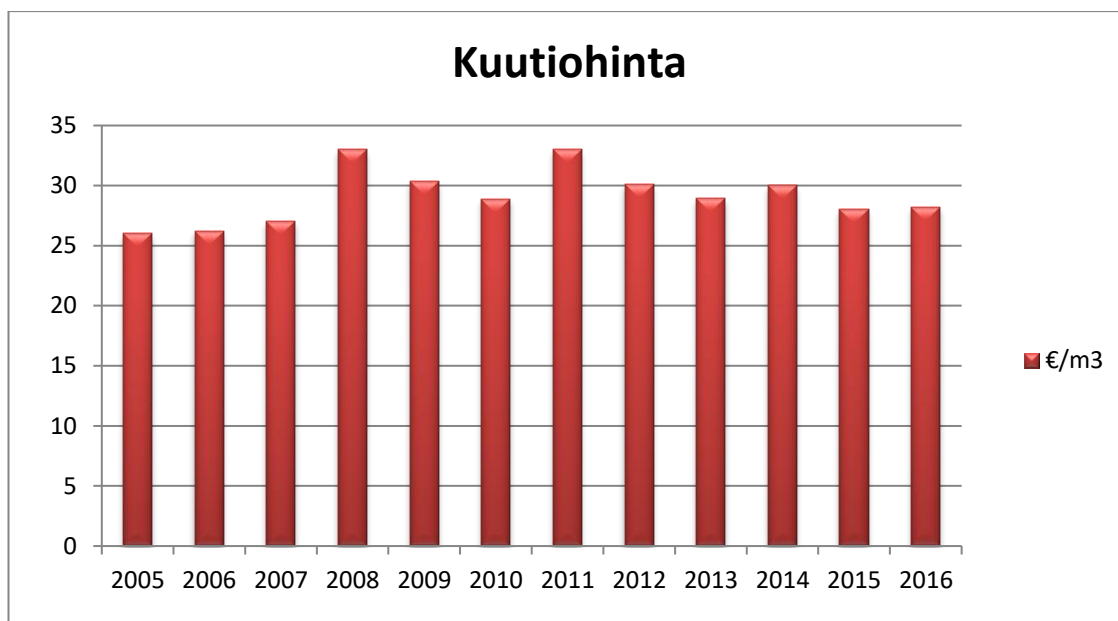
Kuvio 4. Karjalan Metsätilojen kautta myytyjen metsäkiinteistöjen hehtaariohtainen keskihinta v. 2005–2016.

Myös tilojen kokonaispuuston määrä on noussut vuosittain, mikä esitetään kuviossa 5. Kun myytyjen metsätilojen puuston määrä oli vuonna 2005 keskimäärin 69 m³/ha, oli se vuonna 2015 noin 102 kuutiometriä hehtaaria kohden. Viime vuonna tilojen keskipuusto laski hieman edellisvuodesta, 95 kuutiometriin hehtaaria kohden.



Kuvio 5. Myytyjen metsäkiinteistöjen puuston määrä hehtaaria kohden v. 2005–2016.

Kuviossa 6 esitetään myytyjen metsätilojen vuotuinen keskihinta kuutiometriä kohden. Kuviosta voidaan havaita, että hinnat ovat olleet keskimäärin nousujohteiset. Tarkastelujaksolla on kuitenkin paljon vuosittaista vaihtelua. Vuonna 2005 myytyjen metsäkiinteistöjen kuutiohintaa oli keskimäärin 26 €/m³, kun taas viime vuonna hinta oli 28 €/m³. Puuston kuutiohintaa oli korkeimmillaan vuosina 2008 ja 2011, jolloin se nousi 33 euroon kuutiometriä kohden.



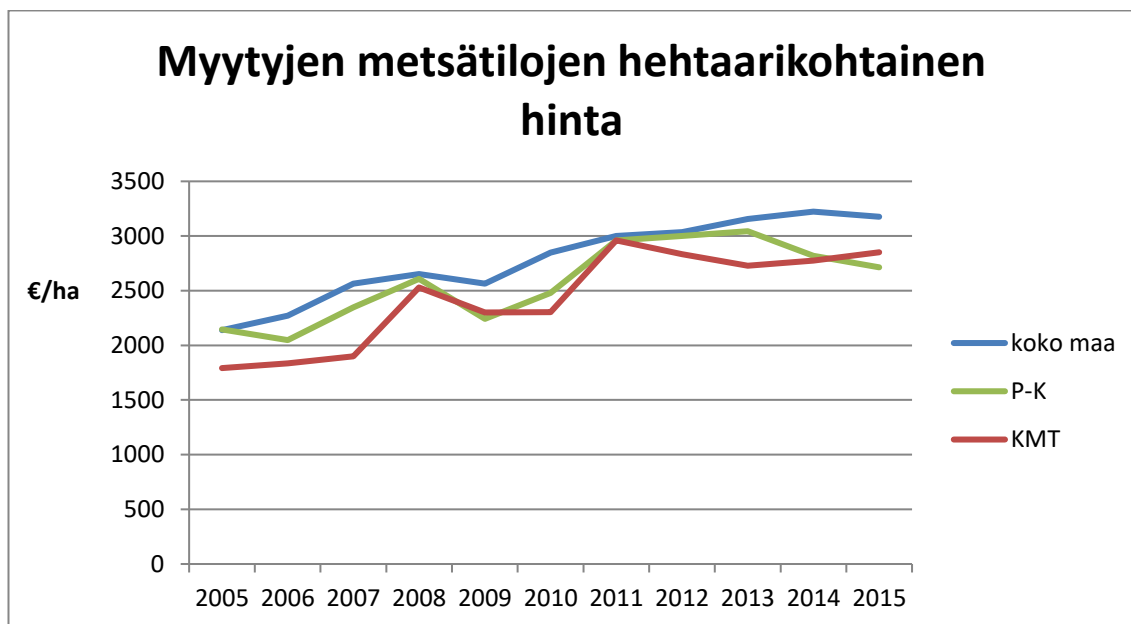
Kuvio 6. Kuutiohinnan vuotuinen kehitys v. 2005–2016 myydyillä metsätiloilla.

Tillin, Pyykkösen, Katajan ja Suihkosen (2008) tutkimuksen mukaan metsätilan hintapyyntö laskee kuudella eurolla jokaista pinta-alan hehtaaria kohden. Sen sijaan puuston määrä vaikuttaa hintapyyntöön siten, että jokainen puukuutiometri nostaa hehtaarikohtaista hintapyyntöä 20 eurolla. Lisäksi puuston hakkuumahdollisuuksilla on vaikutusta; jokainen heti hakattavissa oleva puukuutiometri lisää hehtaarikohtaista hintapyyntöä 14 eurolla.

5.3 Hintakehityksen vertailu valtakunnan tilastoihin

Maanmittauslaitoksen ylläpitämästä kiinteistöjen kauppahintarekisteristä saa vuosittain tilastotietoa kiinteistökaupoista koko maan laajuudelta. Kuvioon 7 on koottu myytyjen metsätilojen hehtaarikohtaiset keskihinnat (€/ha) v. 2005–2015. Mukaan on laskettu yli

kahden hehtaarin kokoiset tilakaupat. Vertailun kohteena ovat koko maassa tehdyt metsätilakaupat, Pohjois-Karjalan maakunnan alueella tehtyjen metsätilakauppojen (P-K) keskihinnat sekä Karjalan metsätilojen välittämät metsäkiinteistöt (KMT).



Kuvio 7. Hehtaarikohtaisen keskihinnan kehitys koko maassa, Pohjois-Karjalan maakunnassa sekä Karjalan Metsätilojen välittämällä metsätiloilla v. 2005–2015.

Kuviosta voidaan havaita, että hehtaarikohtaiset keskihinnat ovat kaikissa vertailuluokissa nousseet melko tasaiseen tahtiin. Tarkastelujakson alussa sekä koko maassa että Pohjois-Karjalassa tehtyjen metsätilakauppojen keskihinnat ovat olleet samalla tasolla, noin 2100 e/ha. Vuoden 2005 jälkeen koko Suomen laajuiset keskihinnat ovat kuitenkin nousseet selvästi Pohjois-Karjalan hintatasoa korkeammiksi, muutamia poikkeusvuosia lukuun ottamatta.

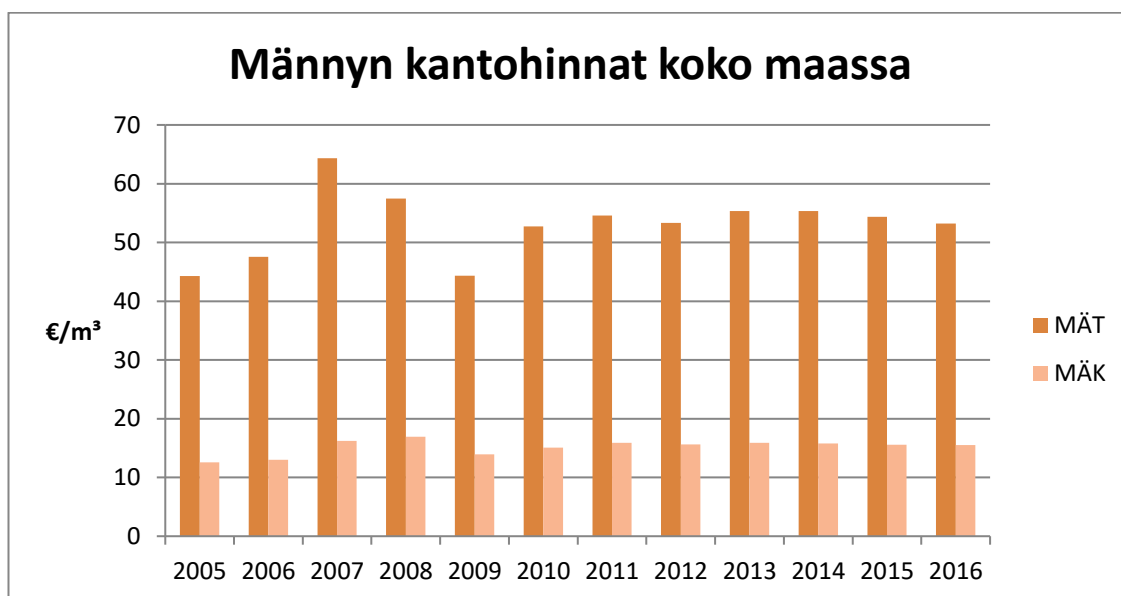
Karjalan metsätilojen kautta myytyjen metsäkiinteistöjen keskimääräiset hehtaarihinnat ovat olleet tarkastelujakson alussa noin 200–300 e/ha alhaisemmat kuin koko Pohjois-Karjalassa, mutta vuoden 2008 jälkeen keskihinnat ovat pääasiassa seuranneet maakunnan tasoa. Kuten kuviosta 7 voidaan havaita, vuonna 2015 Karjalan metsätilojen välittämien metsäkiinteistöjen hehtaarikohtainen hinta oli ensimmäistä kertaa suurempi kuin Pohjois-Karjalassa keskimäärin.

5.4 Kantohintojen kehitys suhteessa myytyihin metsätiloihin

Seuraavaksi esitellään puun kantohintojen kehitystä ja sen vaikutusta myytyjen metsätilojen kuutiohintoihin. Kantohintoja tarkastellaan mäntytukin ja mäntykuidun osalta, sillä Pohjois-Karjala on puustoltaan mäntyvaltaista (Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, 2017). Kantohinnat on saatu Luonnonvarakeskuksen tilastoista. Vuoden keskiarvo on laskettu pystykauppojen kantohintojen kuukauden keskiarvosta.

5.4.1 Männyn kantohintojen kehitys

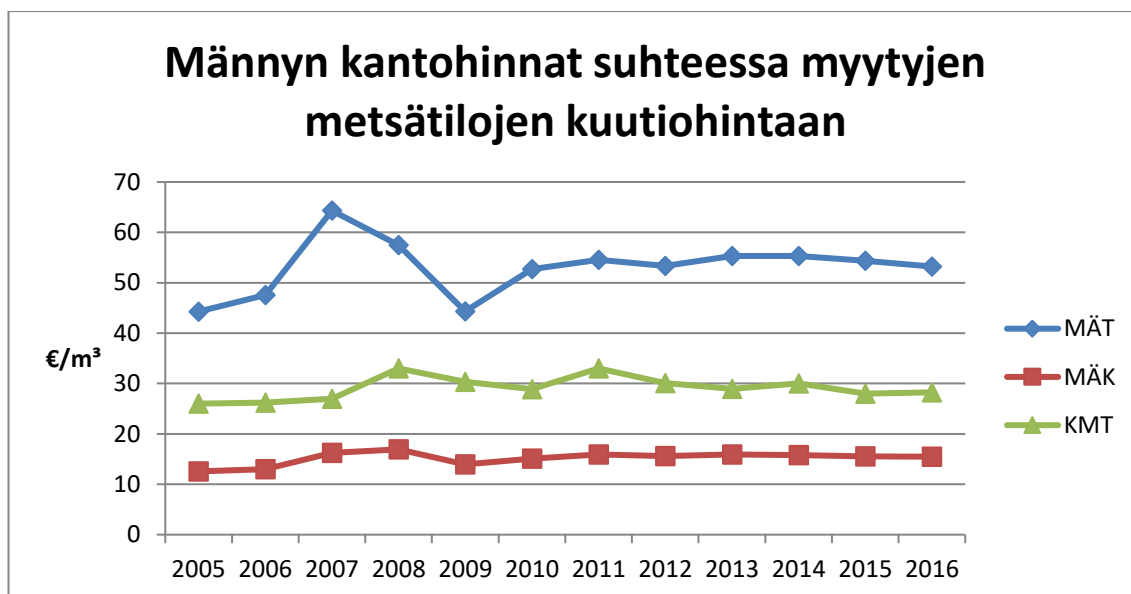
Mäntykuidun (MÄK) ja mäntytukin (MÄT) kantohintojen vaihtelu v. 2005–2016 esitetään kuviossa 8. Hinnat ovat koko Suomen keskiarvoja, sillä Savo-Karjalan alueelta ei löydy yhtenäisiä tilastoja kyseisille vuosille.



Kuvio 8. Mäntytukin ja mäntykuidun kantohintojen kehitys v. 2005–2016 koko maassa.

Kuviosta voidaan havaita, että tukin ja kuidun kantohinnat seurailevat toisiaan. Vuoden 2007 äkillinen hinnannousu näkyy erityisesti tukin kohdalla; vuonna 2006 mäntytukille maksettiin koko maassa pystykaupoissa keskimäärin 47,54 €/m³, kun seuraavana vuonna kuutiohintana oli keskimäärin 64,32 euroa. Vuonna 2008 tukin hinta kääntyi laskuun, mutta kuidun hinta jatkoi vielä nousuaan, ollen keskimäärin 16,93 €/m³. Vuoden 2011 jälkeen männyn kantohinnat ovat pysyneet melko tasaisina; tukilla kuutiohinnan vaihtelu on pystykaupoissa ollut 53–55 euron välillä ja kuidulla enemmän tai vähemmän päälle 15 euron.

Kuviossa 9 on kuvattu sekä männyn kantohinnat (MÄT ja MÄK) että Karjalan Metsätilojen kautta myytyjen metsäkiinteistöjen kuutiohinnat (KMT). Käyristä voi havaita, että mäntykuidun ja myytyjen metsätilojen osalta hinnan vaihtelut eivät ole niin suuria kuin mäntytukilla. Näin ollen olettaen siitä, että metsätilojen hintakehitykseen vaikuttaa enemmän kuidun kuin tukin hinta, voisi pitää paikkansa. Toisaalta mäntytukin hintakehityksessä näkyy voimakkaana vuoden 2007 hintapiikki ja sitä seurannut lasku.



Kuvio 9. Männyn kantohintojen kehitys verrattuna Karjalan Metsätilojen kautta myytyjen metsäkiinteistöjen kuutiohintaan v. 2005–2016.

Tarkastelujakson loppupuolella hinnat ovat olleet tasaisia. Vuoden 2014 jälkeen kaikki käyrät ovat olleet hienoisessa laskussa. Loppujen lopuksi ei ole selvää näyttöä siitä, että kuidun hinta vaikuttaisi myytyjen metsätilojen kuutiohintaan tukin hintakehitystä enemmän.

5.4.2 Kantohintojen vaikutuksen viive

Yhtenä tutkimuksen hypoteesina oli, että kantohintojen kehitys seuraa myytyjen metsätilojen hintoja jollain viiveellä. Kuviossa 10 on kuvattu hintojen prosentuaalista muutosta edellisvuoteen verrattuna. Käyrät siis lähtevät liikkeelle nolasta ja vuosi 2006 kuvaa eroa edeltävään, 2005 vuoteen.



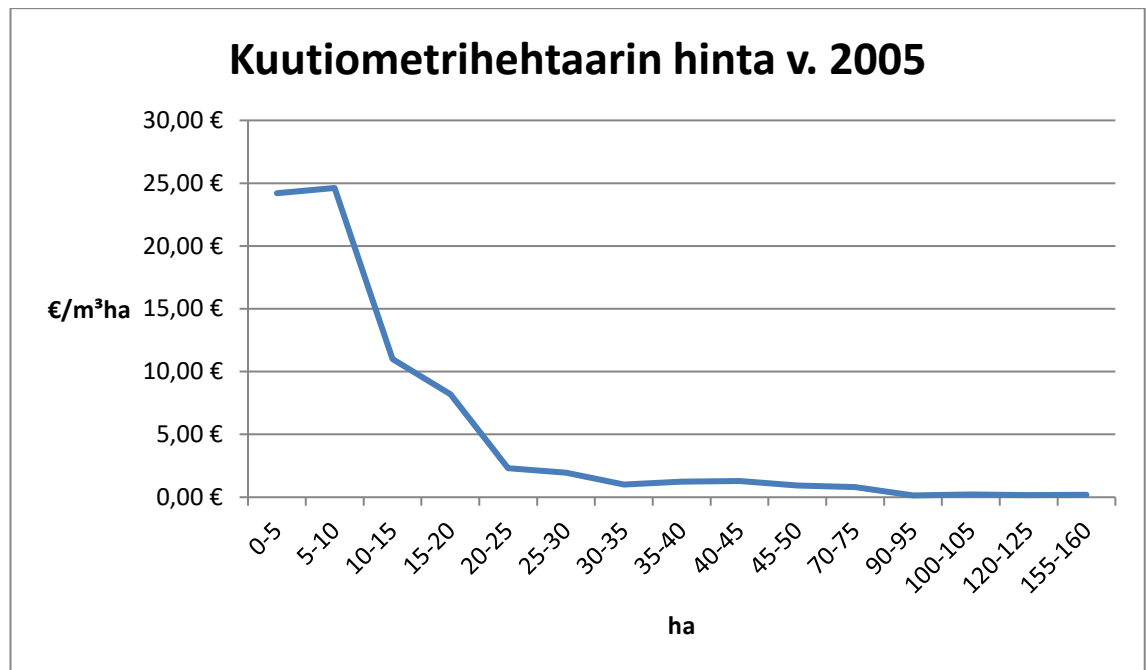
Kuvio 10. Männyn kantohintojen vaikutuksen viive myytyjen metsätilojen kuutiohintaan v. 2005–2016.

Kuviota tarkastellessa vaikuttaa siltä, että viivettä männyn kantohintojen ja myytyjen metsätilojen hintojen välillä on havaittavissa. Esimerkiksi vuoden 2007 kantohintojen nousu näkyy metsätilojen hinnoissa vasta seuraavana vuonna. Vuoden viive näyttää toistuvan vuoden 2010 jälkeen lähes jokaisena vuonna. Suurimmat prosentuaaliset vaihtelut tarkastelujaksolla on mäntytukilla.

5.5 Kuutiometrihehtaarit

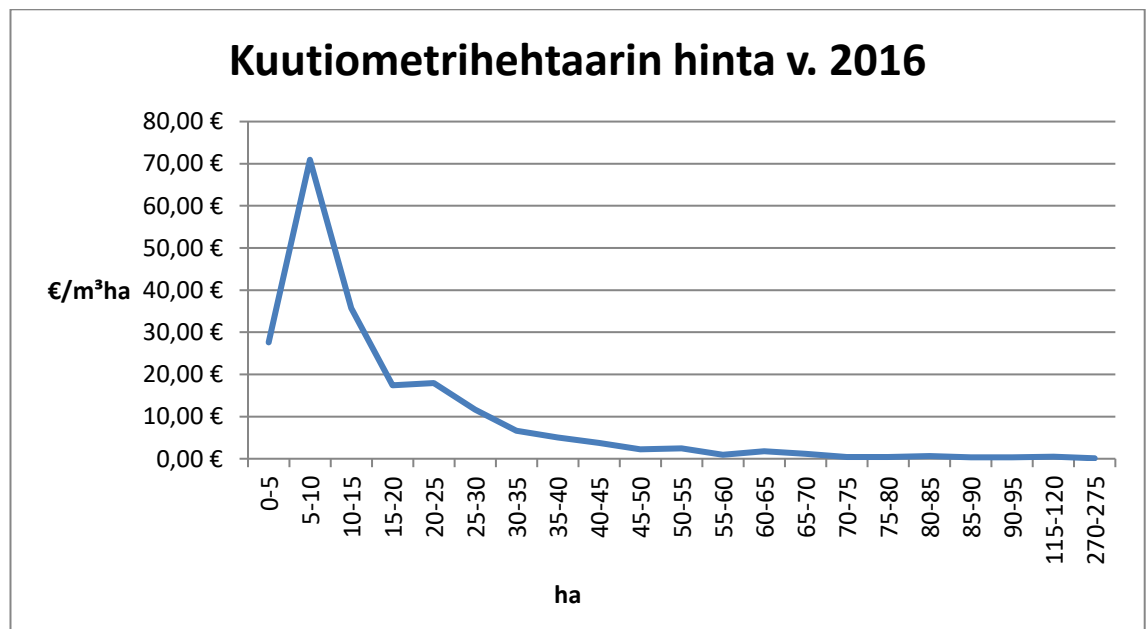
Myytyjen metsäkiinteistöjen keskimääräisen hinnan kehitystä tarkasteltiin myös kuutiometrihehtaari-käsitteen avulla. Kuutiometrihehtaarit luotiin nimensä mukaisesti kertomalla keskenään kaksi tilakokonaisuuden kannalta tärkeää komponenttia, puuston määrä ja pinta-ala. Tämän lisäksi jokaiselle tehdyille tilakaupalle laskettiin kuutiometrihehtaari-hinta, €/m³ha.

Kuvioissa 11 ja 12 tarkastellaan kuutiometrihehtaarin hinnan riippuvuutta pinta-alasta. Olettamuksena on, että hinta on pienempi isojen pinta-alojen yksittäiskaupoissa ja vastaavasti suhteessa suurempi, kun pinta-ala on pieni. Tämä tutkittiin laatimalla kuvioiden 11 ja 12 mukainen kaavio jokaiselle vuodelle tarkastelujaksona 2005–2016.



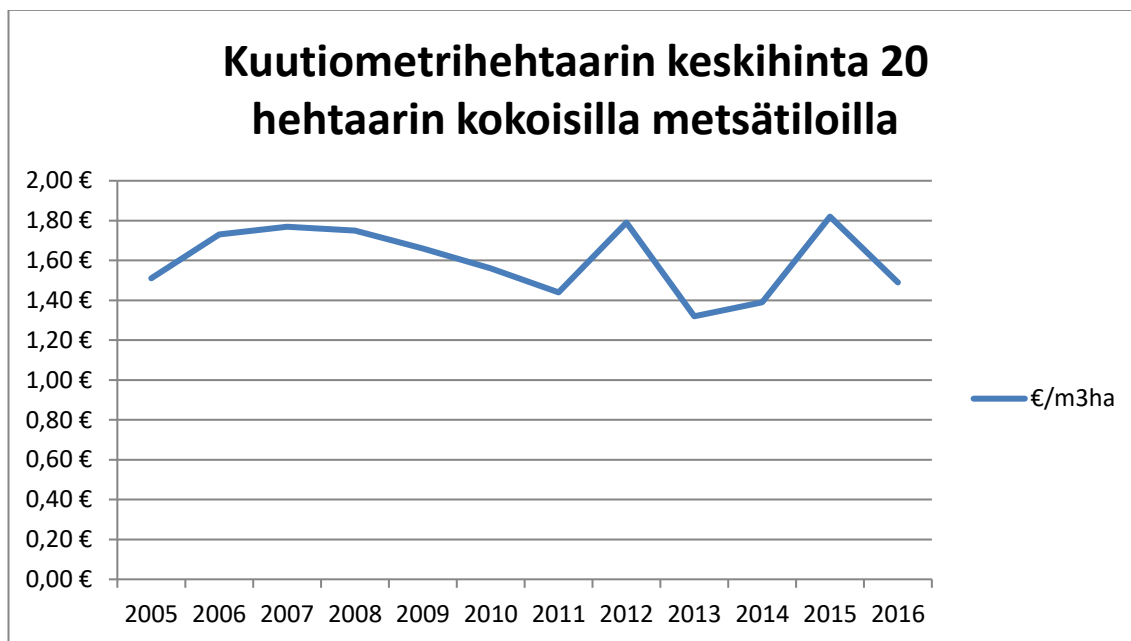
Kuvio 11. Kuutiometrihehtaarin hinnan kehitys suhteessa tilan pinta-alaan v. 2005.

Vuonna 2005 oletamus näyttää pitävän paikkansa, kuten myös kuviossa 12 esitetty kaa-
vio 2016 vuoden hintakehityksestä. Vastaavanlainen tulos saatiin myös tarkastelujakson
muilta vuosilta.



Kuvio 12. Kuutiometrihehtaarin hinnan kehitys suhteessa tilan pinta-alaan v. 2016.

Jotta vuotuista kuutiometrihehtaarin hintakehitystä voitiin verrata, oli jokaiselta vuodelta löydettävä sama edustava hehtaari kohta, jonka keskimääräistä kuutiometrihehtaarihintaa voisi tarkastella. Kuviossa 13 on esitettyä kuutiometrihehtaarin hinnan kehitys v. 2005–2016, kun joka vuodelle on valittu keskihinta 20 hehtaarin kohdalta. 20 hehtaarin tilakoko on tarpeeksi iso, jotta hintaan ei vaikuta liikaa muut tekijät kuin metsä ja pohja.



Kuvio 13. Kuutiometrihehtaarin keskihinnan kehitys 20 hehtaarin kokoisilla metsäkiinteistöillä v. 2005–2016.

Kuviosta voidaan havaita, etteivät kuutiometrihehtaarin vuotuiset keskihinnat muodosta selkeää kehitystä mihinkään suuntaan. Vuonna 2005 kuutiometrihehtaarin hinta oli 1,51 €/m³ha, kun taas vuoden 2016 hinta 20 hehtaarin kokoisilla tiloilla oli hieman pienempi, 1,49 €/m³ha. Tarkastelujakson aikana hinta on välillä noussut ja laskenut. Korkeimmillaan kuutiometrihehtaarin hinta oli vuonna 2015, 1,82 €/m³ha, ja alimmillaan vuonna 2013, 1,32 €/m³ha.

6 Pohdinta

Karjalan Metsätilat Oy LKV on vakiinnuttanut asemansa metsätilojen kiinteistönvälitykseen erikoistuneena yhtiönä toimialueellaan. Tehtyjen tilakauppojen määrä on kasvanut vuosi vuodelta. Samoin metsäkiinteistöjen hehtaarikohtaisen hinnan kehitys on ollut nousujohteinen ja se noudattelee koko Suomen sekä Pohjois-Karjalan hintakehitystä. Puuston

määrä hehtaaria kohden on myydyillä tiloilla kasvanut vuosittain tarkastelujakson aikana, kun taas kuutiohinnassa on ollut paljon vuotuista vaihtelua molempiin suuntiin.

Männyn kantohintojen vaihtelu näyttää tulosten mukaan olevan yhteydessä myytyjen metsätilojen kuutiohinnan kehitykseen. Mäntykuidun kantohinta suhteessa tilakauppojen kuutiohintaan vaikuttaa samankaltaisemmalta kuin mäntytukin hintakehitys kuutiohintaan verrattuna. Hypoteesin ei kuitenkaan voi yksiselitteisesti olettaa pitävän paikkansa. Sen sijaan oletamus siitä, että metsätilojen hinnat seuraavat kantohintoja jollain viiveellä, voisi tutkimuksen mukaan pitää ainakin osittain paikkansa. Kuutiohintojen kehitys näyttää seuraavan kantohintojen kehitystä vuoden viiveellä useimpien vuosien kohdalla.

Kantohintojen vertailussa on otettava huomioon se, että tutkimuksessa tarkasteltiin vain männyn kantohintoja, kun myytyjen metsätilojen puusto sisältää vaihtelevasti myös kuusta ja lehtipuuta. Lisäksi tutkimuksen kannalta olisi ollut tärkeää tutkia kantohintojen kehitystä nimenomaan Savo-Karjalan alueella. Tästä oli kuitenkin luovuttava, koska tarkastelujakson ensimmäisiltä vuosilta ei Luonnonvarakeskuksen tilastoista löytynyt tietoja männyn kantohintojen osalta.

Kuutiometrihehtaari-käsitteen luomisen tarkoituksena oli saada tietoa metsätilojen hintakehityksestä suhteessa kahden merkittävän metsävaratunnuksen tuloon. Vuotuinen tarkastelu osoitti, että pienialaisilla metsätiloilla hinta kuutiometrihehtaaria kohden voi olla huomattavasti suurempi kuin isommilla pinta-aloilla. Sen sijaan koko tarkastelujakson kuutiometrihinnat 20 hehtaarin kokoisilla metsätiloilla eivät tutkimuksen mukaan näytä muodostavan selkeää kehitystä.

Tutkimuksessa on tarkasteltu metsäkiinteistöjen hintakehitystä monesta eri näkökulmasta. Tuloksista kuitenkin puuttuu eräs tärkeä tekijä, nimittäin yleisen hintatason kehitys. Hintakehitystä tarkastellessa olisi voinut huomioida, miten hintataso on yleisesti maassamme muuttunut vuosina 2005–2016.

Toivon opinnäytetyöstä olevan hyötyä sen toimeksiantajalle, Karjalan Metsätilat Oy LKV:lle. Yhtiölle laadittua metsätilojen hintakehitystä on mahdollista hyödyntää tulevan kehityksen ennustamisessa ja puun kantohintojen voi olettaa vaikuttavan metsäkiinteistöjen hintojen kehitykseen vuoden viiveellä. Tutkimuksen jatkokehitysmahdollisuutena on tarkastella syvemmin myytyjen metsätilojen hintoihin vaikuttavia tekijöitä. Tämän tutkimuksen aineisto oli hieman puutteellinen tiettyjen tilatietojen osalta, joten hintoihin vaikuttaneista tekijöistä keskityttiin ainoastaan puun kantohintojen tutkimiseen.

Lähteet

- Airaksinen, M., Hannelius, S., Honkanen, M., Lääti M. & Väänänen, J. 2011. Metsän hinta Suomessa v. 2006–2007. Maanmittauslaitoksen julkaisuja numero 111. www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/MetsanhintaSuomesav20062007_0.pdf. 6.5.2016.
- Airaksinen, M. 2008. Summa-arvomenetelmä metsän markkina-arvon määrittämisessä. Maanmittauslaitoksen julkaisuja nro 108. <http://lib.tkk.fi/Diss/2008/isbn9789512292677/isbn9789512292677.pdf>. 23.2.2016.
- Herrala, O. 2016. Metsärahasotat pilaavat tuottoja. Kauppalehti. <http://app.kauppalehti.fi/uutiset/metsarahastot-pilaavat-tuottoja/2i924JrJ/uusimmat>. 15.2.2017.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2013. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Kustannusosakeyhtiö Tammi.
- Hänninen, H. 2008. Metsänomistus. Teoksessa Rantala, S (toim.). Tapion taskukirja. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy, 25–34.
- Karjalan Metsätilat Oy LKV. 2016. <http://www.metsatilat.fi/karjala/karjalan-metsatilat-oy-lkv>. 22.2.2016
- Kiviniemi, M. & Havia, P. 2011. Perintömetsä – sukupolvenvaihdos ja yhteisomistus. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.
- Kärkkäinen, M. 2012. Metsien kirja. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.
- Maanmittauslaitos. 2015. Kiinteistöjen kauppahintatilasto. www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kiinteistojen_kauppahintatilasto_2015_0.pdf. 6.5.2016.
- Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala. 2017. <http://www.mhy.fi/pohjois-karjala/esittely>. 9.2.2017.
- Metsätilat.fi. 2016. <http://www.metsatilat.fi/mika-on-metsatilatfi>. 14.5.2016.
- OP-Kiinteistökeskus. 2017. Huippuammattilaisten osaajaverkosto käytössä metsätilojen välitykseen. https://www.opkk.fi/opkk/opkk/opkk_portal/kiinteistonvalitys/maa_ja_metsatilavalitus?pid=ea70. 1.3.2017.
- OTSO Metsäpalvelut. 2016. <http://www.otso.fi/Mets%C3%A4palvelut/Mets%C3%A4kiinteist%C3%B6nv%C3%A4litys.aspx>. 14.5.2016.
- Paananen, R. 2008. Metsäomaisuuden arviointi. Teoksessa Rantala, S (toim.). Tapion taskukirja. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy, 333–344.
- Paananen, R., Uotila, E., Liljeroos, H. & Tilli, T. 2009. Metsän arvo – arvon määrittäminen – kannattavuus – sijoitus – verotus – metsätilan kauppa. Hämeenlinna: Metsäkustannus Oy.

Suomen Sijoitusmetsät Oy. 2017. <http://www.sijoitusmetsat.fi/>. 15.2.2017.

Tilli, T., Pyykkönen, P., Kataja, J-P. & Suihkonen, L. 2008. Metsäkiinteistöjen markkinat ja hintoihin vaikuttavat tekijät. Pellervon taloudellisen tutkimuslaitoksen raportteja nro 212. <http://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/kaikki-julkaisut/212.-tapio-tilli-perttu-pyykkonen-jukka-pekka-kataja-lauri-suihkonen.-2008.-metsakiinteistojen-markkinat-ja-hintoihin-vaikuttavat-tekijat.html>. 16.3.2017.

Tori.fi. 2016. <http://www.tori.fi/>. 14.5.2016.